Matrícula N.º = 9.012 =

Fôlha -001-

CNM: 121038.2.0009012-66

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

José Carlos Costa - Oficial
Elísio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

IMÓVEL:- UM TERRENO, de formato regular, sem benfeitorias, com a área superficial de 250,00 metros quadrados, localizado neste distrito, cidade, município e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, no Loteamento denominado "Vila Rocca", consistente do Lote n.º 652, da Quadra 23, com frente para a Avenida Anita Viezi de Oliveira, medindo 10,00 metros na linha de frente, igual medida da frente na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos ao lados, dividindo e confrontando, pela frente com a citada via pública, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote n.º 653; pelo lado esquerdo com o lote n.º 651; e pelos fundos com o lote n.º 661.- O imóvel retro descrito e confrontado: 1)- acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guariba, sob o n.º 7.256; 2)- acha-se localizado do lado ímpar da numeração predial; 3)- acha-se distante 33,00 metros quadrados da esquina mais próxima, ou seja, Rua André Mario D'Miguel; e 4)- acha-se encravado na quadra delimitada pelas seguintes vias públicas Avenida Anita Viezi de Oliveira, Rua André Mario D'Miguel, Avenida José Ubirajara Jatobá e Rua Romualdo Morandim.----------

PROPRIETÁRIA:- DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., empresa sediada nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal n.º 390 – Centro, inscrita no CNPJ/RF. sob o n.º 54.927.173/0001-89, com seus atos constitutivos devidamente registrados sob n.º 154, livro A-1, fls.7 verso, de 17 de setembro de 1.987, do Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca.----------

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro n.º 004, feito na matrícula n.º 5.706 do Livro 2 de Registro Geral, datado de 18 de outubro de 1.989, deste Registro Imobiliário.----------

Guariba, aos 26 de agosto de 2.002.----------

O Oficial _____(José Carlos Costa).----------

R.001/9.012:- Guariba, aos 26 de agosto de 2.002. - **VENDA E COMPRA.**----------

Por instrumento particular de compra e venda de terreno e construção e mutuo com obrigações e hipoteca, com caráter de escritura pública, datado de 02 de agosto de 2.002, uma via arquivada em cartório, a proprietária DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, acima qualificada, **VENDEU** para **SIDINEI ZEVIANI**, brasileiro, solteiro, bancário, nascido em 22/06/74, portador da Cédula de Identidade RG. n.º 24.490.606-3/SSP-SP e inscrito no CPF. sob o n.º 156.218.968-90, residente e domiciliado, na Avenida Sagrado Coração de Jesus, n.º 409 – Vila Jordão, nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$-6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), na forma do registro abaixo.- CONDIÇÕES:- Hipoteca a seguir registrada.- Nada mais.----------

O Oficial _____(José Carlos Costa).----------

Emolumentos margeados no registro abaixo.----------

R.002/9.012:- Guariba, aos 26 de agosto de 2.002. - **HIPOTECA.**----------

Pelo mesmo instrumento do registro anterior, o proprietário **SIDINEI ZEVIANI**, acima qualificado, doravante DEVEDOR, em garantia do financiamento contraído abaixo mencionado, e das demais obrigações do instrumento por ele assumido, dá à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, alterado pelo Decreto - Lei n.º 1.259/73, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 3.851/01, publicado no Diário Oficial da União em 28.06.2001 e alterado pelo Decreto n.º 3.882/01, publicado no Diário Oficial da União em 09.08.2001, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF. sob o n.º 00.360.305/0001-04, EM PRIMEIRA e ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula, retro descrito e caracterizado, sendo valor da aquisição do terreno de R$-6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), sendo R$-2.700,28 utilização do saldo da Conta vinculada do FGTS; R$-1.927,46 desconto concedido diretamente pelo FGTS; R$-7.629,72 recursos próprios; e, R$-19.842,54 (dezenove mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinqüenta e quatro centavos) através de financiamento, que destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido, localizado na Avenida Anita Viezi de Oliveira, n.º 651 – Vila Rocca, nesta cidade e Comarca de Guariba, financiamento esse que será reajustados pelo Sistema de Amortização - SACRE, em 240 prestações mensais, com prazo de construção de 4 meses, com juros

----------SEGUE NO VERSO----------

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE.

juros e taxa nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677% anual, vencendo-se o 1° encargo mensal no mês subseqüente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, sendo o valor da Prestação R$-181,88, Seguros R$-14,77, Total R$-196,65, sendo recalculo do encargo mensal nos 02 (dois) primeiros anos da vigência do contrato a cada período de 12 (doze) meses contados da data do contrato.- E as demais condições constantes do contrato.- Nada mais.----------
O Oficial _____ (José Carlos Costa).----------
Emolumentos:- R$-13,05; Estado:- R$-4,18; Ipesp:- R$-2,61 = Total R$-19,84 (emolumentos de 6,1% sobre parte financiada - Protocolado CG. 740/97, da CGJ.----------

AV.003/9.012:- **Guariba, aos 09 de dezembro de 2.002. - AVERBAÇÃO DE PRÉDIO.----------**
No terreno retro descrito foi edificado um prédio para fins RESIDENCIAIS, com a área construída de 52,40 metros quadrados, no exercício de 2.002, que recebeu o n.º 651, da Avenida Anita Viezi de Oliveira – Vila Rocca, nesta cidade e Comarca de Guariba e ao mesmo foi concedido o necessário habite-se conforme vê-se da certidão n.º 077/02 e de construção de obra n.º 1.239//2002 da Prefeitura Municipal de Guariba, datada de 27/11/2.002, isento da CND do INSS em face a metragem de construção, todos arquivados em cartório.- VALOR R$-25.089,62, para fins de emolumentos.----------
O Oficial _____ (José Carlos Costa).----------
Emolumentos R$-89,36; Estado R$-28,60; Ipesp R$-17,87 = Total R$-135,83.----------

AV.004/9.012:- Guariba, 22 de julho de 2.022. - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.----------**
Prenotação n.º 48.389, de 07-07-2022, reingresso em 19-07-2022.----------
Pelo requerimento de 07 de julho de 2.022, complementado pelo Termo de Quitação de 06 de julho de 2.022, aqui digitalizados, foi feita a presente averbação para constar que fica **EXTINTA** e **CANCELADA** a hipoteca constante do **Registro nº. 002** retro e supra, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, face a liquidação da dívida, no valor de R$-19.842,54 (dezenove mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos).- Nada mais.----------
O Oficial _____ (José Carlos Costa)----------
Emolumentos recolhidos na Guia 2207/22, com redução de 50%.----------
Selo Digital 1210383310000000043542222.----------

R.005/9.012:- Guariba, 30 de janeiro de 2.025. - **VENDA E COMPRA.----------**
Prenotação n.º 53.078, de 22-01-2025.----------
Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 17 de janeiro de 2.025, lavrada no 4° Tabelionato de Notas da cidade e Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, no Livro n.º 3.099, páginas 33/336, **(encaminhada através de protocolo eletrônico, Código de Remessa na Central: AC005002357)** o proprietário **SIDINEI ZEVIANI**, filha de Antonio Luiz Zeviani e de Tereza Maturo Zeviani, não convivente em união estável, maior, analista de crédito, residente e domiciliado nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Avenida Sagrado Coração de Jesus, n.º 400, retro e supra qualificado, **VENDEU** para **EMERSON RODRIGO PERONE**, brasileiro, filho de João José Perone e Renata Beatriz Nifoci Perone, viúvo, não convivente em união estável, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 26.500.953-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 270.312.578-08, residentes e domiciliados na cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Avenida Norma Valério Correa, n.º 776, apto. 224, Torre B, Porto Búzios, e-mail: rodrigo.peronerw@gmail.com, pelo preço de R$-150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS.- VALOR VENAL ATUAL R$-139.275,84.- Nada mais.----------
O Oficial _____ (José Carlos Costa)----------
Emolumentos recolhidos na Guia 3001/25.----------
Selo Digital 1210383210000000007650425P.----------

----------continua no verso----------

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE.

R.006/9.012:- Guariba, 08 de setembro de 2.025. - **VENDA E COMPRA.**----------
Prenotação n.º 54.277, de 29-08-2025.----------
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, n.º 1.4444.2555226-0, com força de escritura pública, nos termos do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, celebrado na cidade de Ribeirão Preto/SP, em 29 de agosto de 2.025, o proprietário EMERSON RODRIGO PERONE, acima qualificado, **VENDEU** para **NICHOLAS JOSÉ DOS SANTOS ZEVIANI**, brasileiro, nascido em 09/01/2005, filho de Adriana Angélica dos Santos e Sidinei Zeviani, analista de sistemas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 64.746.117-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 552.872.338-84, e-mail: nicholasjosedossantoszeviani@hotmail.com, residente e domiciliado no Município de Bonfim Paulista, Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Professor Dr. Pier Castelfranchi, nº. 255, Apartamento 173, Jardim Ilhas do Sul, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$.485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), sendo, R$.162.000,00 através de recursos próprios e R$.323.00,00 através de financiamento, conforme registro abaixo.- **CONDIÇÕES:-** A Alienação Fiduciária a seguir registrada.- Nada mais.----------
O Oficial _____, (José Carlos Costa).----------
Emolumentos recolhidos na Guia 0809/25, com redução de 50%.----------
Selo Digital 1210383210000000008451825G.----------

R.007/9.012:- Guariba, 08 de setembro de 2.025. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**----------
Prenotação n.º 54.277, de 29-08-2025.----------
Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do registro anterior (R.006), o proprietário **NICHOLAS JOSÉ DOS SANTOS ZEVIANI**, acima qualificado, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, no valor de R$.323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, que será pago em 420 prestações mensais, que serão reajustadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo que, o DEVEDOR optou pela Taxa de Juros Reduzida com a aquisição até na data de assinatura do contrato de produtos e serviços; e, enquanto atendidas as condições e o contrato estiver adimplente, será aplicada a taxa de juros reduzida que é de: Taxa anual de juros de 9,92587% nominal e 10,3900% efetiva, sendo o valor da prestação R$.3.440,74; Prêmios de Seguros R$.62,01; Taxa de Administração R$.25,00, Total R$.3.527,75; A taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou descumprimento de condições retornando a Taxa de Juros Balcão que é de: Taxa anual de juros de 10,2632% nominal e 10,7600% efetiva, sendo o valor da prestação R$.3.531,55; Prêmios de Seguros R$.62,01; Taxa de Administração R$.25,00, Total R$.3.618,56, vencendo o 1º encargo mensal no dia 24 de setembro de 2.025; o DEVEDOR FIDUCIANTE, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R$.485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data do contrato, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, sendo que a garantia abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, ficando assegurado ao devedor enquanto permanecer adimplente com as obrigações, a livre utilização por sua conta e risco do imóvel.- Prazo de carência para efeitos do §2º, Artigo 26, da Lei n.º 9.514/97 é de **15 (quinze)** dias.- Ficou eleito o Foro da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel.- E as demais condições constantes do título.- Nada mais.----------
O Oficial _____(José Carlos Costa).----------
Emolumentos recolhidos na Guia 0809/25, com redução de 50%.----------
Selo Digital 1210383210000000008452025V.----------

AV.008/9.012:- Guariba, 08 de setembro de 2.025. – **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**---
Prenotação n.º 54.277, de 29-08-2025.----------
Nos termos da Lei n.º 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar que foi emitida, Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º 1.4444.2555226-0, série 0825, emitida nesta cidade e
----------continua no verso----------

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE.

Matrícula N.º -9.012-

Ficha -002- VERSO

CNM: 121038.2.0009012-66

Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, em 29 de agosto de 2.025, tendo como instituição custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com endereço na Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.092-900, inscrita no CNPJ/MF, sob o n.º 00.360.305/0001-04.- E as demais condições constantes da cédula.- Nada mais.----------
O Oficial_____(José Carlos Costa).----------
Isento de emolumentos.----------
Selo Digital 1210383E10000000084521255.----------

AV.009/9.012:- Guariba, 03 de setembro de 2.026. - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**-----
Prenotação nº. 56.157, de 21-08-2026.----------
Pelo Requerimento de 20 de agosto de 2.026, instruído do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, **(encaminhados através de Protocolo de Intimação Online: IN01645129C)**, e pelo Instrumento Particular objeto do registro n.º 007 retro, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, retro qualificada, pelo valor de R$ 492.311,53 (quatrocentos e noventa e dois mil, trezentos e onze reais e cinquenta e três centavos), face a não purgação da mora pelo devedor fiduciante **Nicholas José dos Santos Zeviani**, também já qualificado, que foi devidamente intimado por edital para efetuar o pagamento em 15(quinze) dias das parcelas em atraso, e das que se vencerem até a data do pagamento, bem como dos encargos, e das despesas de cobrança da intimação, tendo o prazo decorrido na data de 18/06/2026, conforme requerimento prenotado sob nº. 55.429, de 08/04/2026.- Nada mais.----------
O Oficial Interino_____(José Hermínio dos Santos Funicelli).---
Emolumentos recolhidos na Guia 0309/26.----------
Selo Digital 1210383310000000009861426C.----------

Ao Oficial...:	R$	45,88
Ao Estado....:	R$	13,04
Ao IPESP.....:	R$	8,92
Ao Reg. Civil:	R$	2,41
Ao Trib. Just:	R$	3,15
Ao Município.:	R$	0,94
Ao Min.Púb...:	R$	2,20
Total.....:	R$	76,54

CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à **matrícula9012cnmnº121038.2.0009012-66,** e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei n.º 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.**Guariba/SP, 04 de setembro de 2026**

_____
Leandro José de Araújo Leitao - Oficial Substituto

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1210383C30000000098616260

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Leandro Jose De Araujo Leitao (CPF 313.276.198-22)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MSRR8-W62F9-NVY9U-CJPTE.